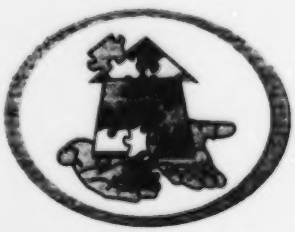
Final Report

on the Minister's Roundtable on Affordable Homeownership



New Nouveau
Brunswick
Municipalities & Housing

March 1999

100-07101/

Final Report

on the

Minister's Roundtable on

Affordable Homeownership

Submitted to Hon. Marcelle Mersereau
Minister of Municipalities and Housing

David Bruce
Rural and Small Town Programme
Mount Allison University

March 1999

Table of Contents

I. Introduction: **1**
- Affordable Homeownersihp 1
- Roundtable Objectives 2
- The Roundtable Process 2

II. Overview of Written Responses: **3**
- Summary of Support for and Comments on Possible Initiatives in Discussion Paper 4
- New Ideas from Respondents 4

III. The Roundtable Meeting **7**

IV. Summary of Roundtable Discussions on Topics Presented **7**
- Provincial and Municipal Regulatory Barriers 7
- Financial Barriers 8
- Promotion of Homeownership Downpayment Options 9
- Development and Promotion of Small Homes and Other Housing Forms 10
- Self-Help and Sweat Equity 10
- Review of Home Repair Programs 11
- Impact of Social Assistance Policy 12
- Shared Equity/Housing Trust Fund 13
- Homeownership Information Centre 13

V. Summary and Next Steps **14**

VI. Roundtable Participants **16**

VII. List of Written Submissions **19**

I. Introduction:

This report was commissioned by the Minister of Municipalities and Housing to summarize the written submissions to and verbal discussions during the Minister's Roundtable on Affordable Homeownership.

This report summarizes the key affordable homeownership issues, describes the roundtable process and objectives, summarizes the written responses to an initial discussion paper, and provides a synthesis of the discussion during the roundtable event. The report makes no recommendations, but provides the Minister with possible directions for follow-up with housing stakeholders.

Affordable Homeownership:

> *"There is no question about the sense of dignity that comes with homeownership, and no matter how large or small, at some point in life, when we get out and get our first home, there's a great sense of optimism about that. It's next to getting married . . ."* - **Hon. Ann Breault**

> *"A secure home provides roots and stabilizes communities in which New Brunswickers can achieve a high level of well-being and housing conditions."* - **Bob McLaughlin, NB Home Builders Association**

Homeownership is something to which many New Brunswick households aspire. In fact, about 72% of New Brunswick households are homeowners. Many others would like to own a home, but at this point, are unable to do so.

Key Principles Articulated by Participants

- Homeownership is only one form of tenure and single detached dwellings are only one form of dwelling.
- Not everyone wants to be a homeowner.
- Not everyone can be a homeowner because of very low incomes or other limitations.
- There are no silver bullets or magic solutions that will address all needs.
- Create the environment for people who are willing and able to move into homeownership.

Some homeowners are having problems maintaining their properties because they do not have the physical ability to do so, or because they do not know enough about how to properly maintain their homes. Other homeowners are experiencing financial problems, making it difficult for them to pay all of the utility and maintenance costs associated with being a homeowner. Solutions are needed to help as many of these homeowners as possible remain in their homes.

In addition, there are some people in our province who could become homeowners, but require some assistance to do so. They may not be able to afford to buy the homes that are currently available. Innovative approaches to increasing the supply of affordable housing are needed to help some of these people achieve their dream of homeownership. This is especially true in New Brunswick's larger urban centres.

Roundtable Objectives:

The Province initiated this Roundtable on Affordable Homeownership for two reasons:

1. To **seek ideas and develop partnership approaches** to help **existing homeowners** maintain their homes physically and financially.
2. To **seek ideas and develop partnership approaches** to help **potential homeowners** achieve homeownership.

The goals for the Roundtable were:

1. To raise awareness about the challenges facing some homeowners and potential homeowners in New Brunswick.
2. To obtain feedback from housing partners on strategies to address these challenges.
3. To obtain further ideas from housing partners to resolve these challenges.
4. To obtain, where appropriate and possible, commitment from housing partners to work with Municipalities and Housing, and with each other, to resolve these challenges.
5. To develop the necessary solutions to keep homeowners in their homes, and to create additional opportunities for others to achieve homeownership.

The Roundtable Process:

A discussion paper was circulated to more than 700 individuals and organizations representing more than 15 diverse public sector groups, industry groups, government departments, community-based organizations, municipalities, and individuals. A total of 29 written responses were received.

The Minister held a Roundtable discussion with 20 invited participants representing diverse housing interests on April 16, 1998 in Fredericton to discuss reactions to the discussion paper, and to seek common ground on new initiatives to improve housing affordability in the Province of New Brunswick.

Key Steps in the Roundtable Process

- **February 20, 1998:** Distribution of Discussion Paper.
- **March 27, 1998:** Deadline for receiving submissions and comments on the Discussion Paper.
- **April 1, 1998:** Invitations sent to a representative group of housing partners to participate in a Roundtable meeting.
- **April 15, 1998:** Responses summarized and distributed to Roundtable participants.
- **April 16, 1998:** The Minister's Roundtable on Affordable Homeownership in Fredericton.
- **September 1998:** Final Report prepared and distributed.
- **Ongoing:** Housing partners continue dialogue and act on ideas and initiatives.
- **Ongoing:** Minister and staff consider possible follow-up on other ideas presented but not discussed during the Roundtable session.

Stakeholders representing many diverse housing interests participated. Written feedback on the Discussion Paper was received. New ideas in addition to those presented in the Discussion Paper were brought forward. Commitment to action and resources was obtained from several partners on several initiatives, described in the **Summary of Roundtable Discussions** section of this report. Most importantly, the beginning steps in identifying solutions to affordable homeownership were brought forward.

II. Overview of Written Responses:

All respondents indicated their overwhelming support for the Roundtable process as a means of obtaining input leading to improvements in housing affordability conditions for New Brunswickers. Most respondents felt that there are many strategies and approaches that could be explored. Most agreed that any approaches to improve housing conditions must be based on the premise that access to decent, affordable and safe housing for all New Brunswickers is required, and that a sense of pride and responsibility in home and property is fostered.

Summary of Private Sector Responses

- Regulatory and structural issues should be examined. These include financial barriers (e.g., local and provincial taxes, levies, and charges) and regulatory barriers (e.g., minimum lot sizes, road widths).
- Help people acquire the money for their 5% downpayment. Many who want to be homeowners can afford the monthly mortgage costs.
- Initiatives should not promote an underground economy.
- Initiatives aimed at providing alternatives to traditional single-detached dwellings should be dictated by the marketplace and not be "forced" by program initiatives. The market will build what the market demands.

A summary of comments and indications of support for various suggested initiatives is presented on the next page.

The respondents can be grouped into two categories -- those representing **private sector interests** (e.g., home builders, real estate, industry), and those representing particular **interest groups** (e.g., Aboriginals, people with disabilities, women, those with lower incomes). Some respondents straddle these two broad groups.

There was common support from both groups except on a few issues. The private sector groups were primarily interested in seeing efforts devoted to the removal of barriers which prevent the marketplace from building affordable housing. The interest groups were primarily interested in solutions which addressed income issues and the failure of the marketplace to meet the needs of those most in need.

Summary of Interest Groups' Responses:

- The lack of employment and income (and the resulting little or no disposable income) are critical issues to be addressed first.
- Other issues include discrimination by landlords, lack of sustained income to pay expenses, breakdown of extended families, and adults needing to live with older parents to receive home care.
- New initiatives beyond affordable homeownership must be included, so that all types of housing form and tenure are affordable.
- Help people acquire the 5% downpayment; there are many households already paying the equivalent of a mortgage in their rent.
- Support programs are an absolute must for most people in marginalised groups when they move into ownership situations.

Summary of Support for and Comments on Possible Initiatives in Discussion Paper

Strategies	Support	Comments
Creative Financing Strategies		
Shared Equity	strong	opportunity for meeting needs while providing tax breaks, removes need for government subsidies
Lease-to-Own	weak	problems related to the ability to pay more on top of the normal rent for a down payment
Employee Compensation	weak	many companies have financial stress and few means to participate
Property Tax Rebates and Housing Development Funds	weak	involves "subsidies" that someone has to pay for elsewhere, creates false economy
Land Use Regulations		
Small Homes	moderate	provision exists in the Community Planning Act to permit them, issue of demand and awareness
Modified Duplexes	moderate	provision exists in the Community Planning Act to permit them, issue of demand and awareness
Surplus Government Property	moderate	community groups with access to such property (through donations and below market sales) could develop affordable solutions
Two Houses on One Lot in Rural Areas	weak	poses challenges around access to mortgages, aesthetics, and servicing
Conversion of Apartments to Ownership Units	weak	a marketplace issue, and there is concern that too many of the best quality rental units will be converted to ownership units
Labour Costs		
Self-Help and Shell Housing	division of support	industry groups concerned that quality would be jeopardized, underground economy would be promoted, high costs with training, supervision and inspection; interest groups saw an opportunity to reduce input costs and make both the down payment and the monthly payments more manageable
Community Ownership Strategies		
Community Land Trusts	strong	Opportunity to remove land costs from the equation
Builder Cooperatives or Cooperative to Ownership	weak	difficulties with training and support requirements; separation into ownership units may be difficult
Education and Training		
Homeownership Centre	strong	benefit to all housing stakeholders; reduces costs for everyone; much ownership information available through many housing partners; training programs should be led by adult educators
Operating Cost Burdens for Existing Homeowners		
Energy Efficiency/Home Repair Programs	strong	ensure programs are well-targeted to most in need; repair initiatives could involve community groups who help low income and elderly homeowners; trade schools, seniors clubs, and building supply dealers could be involved

New Ideas from Respondents:

The discussion paper provided an opportunity for respondents to put forward their own ideas about how to achieve more affordable homeownership in New Brunswick. Participants felt that the following initiatives deserved attention and exploration:

Financing:

- Develop a registered homeownership savings plan similar to those in Ontario and Nova Scotia. (Larry Estabrooks)

- Make mortgage interest income tax deductible as it is in the United States. (NB Manufactured Housing Association)

- Allow more moving expenses to be eligible for income tax deduction purposes (hook-ups, lawyers fees, real estate fees, mortgage application fees, etc.). (NB Manufactured Housing Association)

- Banks, in partnership with government, could develop a guarantee on a down payment loan to carefully screened applicants, or a 100% guaranteed mortgage. (NB Manufactured Housing Association and Premier's Council on the Status of Disabled Persons)

- Banks could provide more long term, low interest mortgage rates. (NB Manufactured Housing Association)

- Banks could be more flexible when one spouse in an owner household loses a job. There should be provision to allow lower mortgage payments over six month periods to allow the family to get back on its feet. An additional six months could be added to the life of the mortgage to compensate for lost mortgage interest income by the bank. (NB Manufactured Housing Association)

Regulations:

- A review of regulatory barriers and financial barriers at provincial and municipal levels, such as lot levies, HST, and fees. (NB Home Builders Association)

Existing Government Programs and Policies:

- Review of the Department of Human Resources Development's social assistance policies that restrict social assistance recipients from sharing housing with non-clients to save money. (Premier's Council on the Status of Disabled Persons)

- Better promotion of existing housing programs, and more adequate funding, to reach more people. (Premier's Council on the Status of Disabled Persons)

- Review the impact of energy cost increases by NB Power, on low income and senior homeowners. (Premier's Council on the Status of Disabled Persons)

- Review the Department of Health and Community Services' Home Care program to explore how the range of eligible activities permitted could be expanded to include other basic household chores and housing maintenance. (Premier's Council on the Status of Disabled Persons)

- Develop a program to buy structurally sound homes that need repairs (shingles, doors, windows) and place them in the marketplace through community non-profit groups who would do the repair work and resell them to low income households in the community. (Premier's Council on the Status of Disabled Persons)

Awareness and Education:

- Increase awareness of alternative strategies for tenure and ownership currently in place in the housing system, such as home equity conversions (including deferred payments, reverse mortgages, and sale plans), and about alternative housing forms such as row housing, cluster housing, grow homes, and semi-detached homes. This awareness needs to be targeted to consumers, builder, municipal councils, and planning commissioners. (Several respondents)

- Develop an inventory to match those who want affordable homeownership with those who can provide it. (Premier's Council on the Status of Disabled Persons)

Operating Cost Burdens

- Qualified people on social assistance or employment insurance could be employed through programs like Rural Experience to do home repair work at lower costs to low income and senior consumers. These people would have to have proper training and possibly even previous experience to qualify as work participants. (Premier's Council on the Status of Disabled Persons)

- Promote the sharing of home maintenance tools and equipment through establishment of a community resource centre. A municipality or a community-based group could establish this as a local project on their own, with donations from residents and perhaps in partnership with local building supply dealers. (Premier's Council on the Status of Disabled Persons)

III. The Roundtable Meeting:

"If only one idea is taken from the meeting today, it will have made the day worthwhile." - **Katherine Connors, NB Real Estate Association**

The first part of the Roundtable session gave participants an opportunity to express their interest in affordable homeownership, to suggest the ideas they were most interested in, and to identify resources they might be able to contribute to potential initiatives.

The second part of the Roundtable session provided participants with an overview of the feedback received from the Discussion Paper.

To facilitate discussion during the third and final part of the Roundtable session, eight topics were selected to serve as starting points for discussion leading to comments and suggestions about possible implementation. The topics were chosen based on a high degree of support through written responses to the Discussion Paper as well as potentially interesting and promising ideas added by respondents.

Framework for Roundtable Discussion

- **Removal of Regulatory and Financial Barriers**
  - Provincial and municipal barriers: taxes, levies, charges, etc.
  - Address down payment issues: registered savings plans, guaranteed down payment loan program, 100% guaranteed mortgage.
- **Establishing New Approaches Through Partnerships**
  - Small homes to meet emerging needs and the promotion and development of other housing forms beyond single-detached dwellings.
  - Habitat for Humanity and the self-help model.
  - Review of current home repair programs.
  - Review of the Social Assistance Policy
- **Developing New Initiatives**
  - Community land trusts and the shared equity housing trust fund.
  - Comprehensive homeownership centre.

The Minister and her staff will discuss internally those ideas not chosen for inclusion in the Roundtable discussions to determine if there is sufficient potential to follow-up directly with proponents.

IV. Summary of Roundtable Discussions on Topics Presented:

Topic: Provincial and Municipal Regulatory Barriers

The Roundtable discussion on this issue, led primarily private sector representatives, identified significant regulatory barriers such as unnecessary minimum lot sizes or other specifications that appear to have little to do with ensuring minimum health and safety standards. Process-related barriers include lot levies, development charges, and permit fees, and the decision-making process itself. These need to examined and changed as appropriate. It was also noted, however, that municipalities are experiencing a financial squeeze and that they must cover their costs of doing business with developers and builders.

". . . we found out a lot of municipalities did not know some of the costs that are put on, from the approval process, to the development stage, right to the end purchase of the home . . . in Moncton, 14% of the cost of home . . . that is why the industry is taking such a strong stand on 'Let's get down and review the root of the problem'." - **Bob McLaughlin, NB Home Builders Association**

Participants noted that reductions in transaction and processing costs would be passed on to the consumer in the form of lower housing prices. Increasing the flexibility of local by-laws to permit more types of housing forms may create an opportunity for innovative and affordable ownership dwellings to be built. In both cases, more households should be able to afford a home.

> *"There are things that negatively impact affordability that are part of municipal by-laws . . . the Community Planning Act, it says that municipalities shall review its municipal plan every five years . . . it's been 20 years that Moncton reviewed its municipal plan. There were a couple of drafts but it didn't get anywhere . . . we just can't seem to get the local politicians on side."* - **Larry Estabrooks**

A facilitated meeting among private sector groups, municipal associations, and the province is required to discuss more fully what barriers exist, what potential solutions could be developed, and what limitations municipalities experience in covering their costs of working with builders and developers.

> *"Let's sit down all together and do it. It's worked in the past, why can't it work now? . . . But we've got to have a facilitator for this. . . we have to sit down and do a strategic planning session with all the municipalities and say: 'Hey, single family large lots are not the only homes we need because we have to meet a need for others . . . have to loosen up the regulations'."* - **Bob McLaughlin, NB Home Builders Association**

The discussion concluded with a request by the Minister to the NBHBA and the NBMHA to initiate further action by contacting the three municipal associations and the Land Use Planning Branch of the Department of Municipalities and Housing, requesting a three-way meeting to discuss the issues and explore solutions.

Topic: Financial Barriers:

The NBHBA led the discussion on this issue, and identified that the cost of HST, payroll taxes and deductions, licensing fees, and other items eat into their members' profitability and make it more difficult to build modest, affordable housing at a profit. These costs make it difficult to undertake needed repair work for low and modest income workers. It also encourages the underground economy to build houses at a lower costs but which may in the long run pose ongoing operational and repair costs which are problematic for the homeowner.

> *"One of the major obstacles that prevents a housing industry from supplying an acceptable and affordable housing is government imposed costs. Taxes and regulations don't build homes. They are additional costs . . . The problem is that these tax measures do not address the root problem, the proliferation of government imposed costs of every description . . any attempt to provide affordable housing . . . must address the issue of reducing over taxation and over regulation."* - **Bob McLaughlin, NB Home Builders Association**

Roundtable participants identified two potential benefits to reviewing these costs and possibly making changes. First, reduction or elimination of taxes on housing, and reductions in soft business costs can help builders to build houses at lower costs to the consumer, while still making a profit. This means more households could achieve homeownership. Second, in the long run, fewer houses built by those in the underground economy, where the quality of workmanship may not be known, will result in fewer major repair bills for homeowners, allowing them to remain in their homes.

"The kinds of activities that we are encouraging in support of affordable housing should be consistent, it is the Department of Finance's view, with the government's efforts to combat the underground economy." - **George McAllister, NB Department of Finance**

It was noted that the Department of Finance, the NBHBA, and the NBMHA have an ongoing dialogue on this issue, particularly to examine the impact of the HST on the building industry. The Minister encouraged continued dialogue.

Topic: Promotion of Homeownership Down payment Options:

There was general consensus from most of the participants on two critical points related to downpayments.

The first is that there exists a number of down payment options available to low and modest income households, including CMHC's High Ratio Insurance Program, the Federal Department of Finance's RRSP Homeownership Borrowing Plan, the New Brunswick Homeownership Assistance Plan (HAP), and gift letters of guarantees from relatives. Most also agreed that many people are not aware that each of these options exist.

The second is that for virtually all of the households in the lowest income brackets, these downpayment assistance options are not viable.

"We see one main obstacle is down payments. People do not have the reserve, the accumulated bank account to go out and purchase a new home." - **Gerald Disher, NB Manufactured Housing Association**

Several participants suggested that the Province consider the establishment of a registered homeownership savings plan. However, others noted that research will be needed to explore how this might be set up, and to identify the impact on provincial tax collection.

". . . [registered homeownership savings plan] an initiative that would be available to tenants, that would work through the existing tax system, would be upfront and not hidden, not part of the underground economy. It could be expanded that parents could contribute to their children's plans." - **Larry Estabrooks**

". . . [registered homeownership savings plan] I think it would be a proactive way . . . you have an opportunity to have a home and I'd like to give something towards that. As a parent I could see that work really well." - **Katherine Connors, NB Real Estate Association**

Other participants noted that guidelines for existing government downpayment assistance programs are difficult for people to understand and that there could also be more funding made available to through these programs.

"We believe that there is a need to better promote existing programs and also make them more accessible for people. Sometimes the programs are difficult to understand. The criteria discourage people from even applying because they seem too complicated." - **Pauline Michaud, Premier's Council on the Status of Disabled Persons**

The discussion concluded with agreement that more must be done to make more people aware of various downpayment options, and that this information must be presented in a larger context to help people also understand the both the ongoing and long term costs of owning a home. This activity would help renter households who are unaware of down payment options to benefit from improved knowledge about their options and possibly choose to enter homeownership.

Topic: Development and Promotion of Small Homes and Other Housing Forms:

The discussion on this issue focused on two critical elements. The first was that demand for those housing types other than typical single detached dwellings (e.g., row housing, condominiums, small homes on small lots, or modified duplexes) would drive their construction and supply. Part of this issue was the recognition that some pieces of legislation, such as the Condominium Property Act and the Mobile Home Act, need to be revised to allow more flexibility in how alternatives could be built. Further to that, the private sector felt that, generally, zoning by-laws and regulations restricted the ability of the private sector to be creative and respond to potential consumer demand.

> *"I believe there is a buyer for every type of property, whether it's small, big or condominium."* - **Katherine Connors, NB Real Estate Association**

The second issue related to lack of awareness of about alternative housing forms, particularly from a general community point of view but also from a consumer point of view. Several participants cited examples of where construction of non-traditional housing forms were delayed or blocked because of the NIMBY (not in my backyard) syndrome stemming from a lack of understanding.

> *". . . if we're talking about accessibility and affordability, then we have to change what it is we're targeting, about what we're building, and how we're building it . . . maybe the smaller house on the smaller lot isn't the ideal, but if we're talking about getting people started, it's an option."* - **Joan Dalrymple, CMHC**

The discussion ended without consensus on the directions to be taken related to this issue.

Topic: Self-Help and Sweat Equity:

The discussion on this issue focused on two critical elements. The first related to the encouragement of the underground economy and the general impact on housing quality. The second related to concerns about time commitment and management for both the household and for any management-related activities.

There have been some good examples of successful self-help programs. Joan Dalrymple of CMHC noted the success of the Native Housing Demonstration Program, particularly in isolated northern communities, in building skills and self-esteem, while building affordable, quality homes. Habitat for Humanity was cited as another example, but it was also identified that the number of houses built was minimal and that community volunteer costs were high.

Private sector interests expressed concerns about the use of unqualified labour that could lead to both short and long term repair problems for the homeowner. This also cuts into work that can and should be done by registered home builders who are qualified and who pay their taxes, payroll taxes, and other fees to run a successful business. Concern was also expressed about the tax implications of self-help programs. When donated land, materials, and labour are taken into account, there may be greater costs to the taxpayers than the benefits derived; but this, of course, would require further research.

A number of speakers, including those representing Skigin-Elnoog Housing Corporation, and Larry Estabrooks, noted that there are extreme time demands on people who build their own homes. Some people may enter into the process with the best of intentions, only to find out that they don't have the time, the resources, or the skills to see it through to completion. This turns their housing dream into a nightmare. Then there are costs associated with managing a formal program that facilitates self-build housing. Someone has to be paid to screen applicants and provide or arrange for some basic training, and there is a need usually to have a paid construction manager supervise the various individual homes being built. These are important costs that cannot be overlooked. One option that was put forward by Narinder Singh of Saint John Non-Profit Housing Inc., is the possibility of involving students from vocational or trade schools as part of work experience program to help low income households build their own homes. Again, this concept would require more investigation.

There was a general feeling that the self-help model has limited application in a formal sense because very few people have the time to devote to a self-built project, that it encourages the underground economy, and that there a costs associated with supervising, managing, and inspecting self-built homes built through a formal program.

Topic: Review of Home Repair Programs:

This discussion focused on three points. The first related to the lack of awareness by some people about the availability of repair programs and, despite this, that there were always waiting lists for assistance. The Residential Rehabilitation Assistance Program (RRAP) and the Home Adaptations for Seniors Independence (HASI) are the most common repair programs, and there are several others offered by the province for special circumstances. The programs are promoted by advertisements in newspapers and through news releases. One participant suggested sending information about the programs with the mailing of tax bills so that all homeowners received the information directly.

The second related to the general lack of interest among homeowners in doing necessary repairs to their home, opting instead for "cosmetic" upgrades. Homeowners are not necessarily aware of the types of ongoing maintenance and repairs that are required, and that may not be able to detect "hidden" problems such as a leaky roof that is not showing at the moment but which could be a major problem in the near future. They are reluctant to trust a contractor who advises them of needed repairs when they themselves have not identified the problem.

> *"We have to inform them [anyone who purchases a home] that there is some maintenance that has to be done so that those homes will last longer . . . all of a sudden they have a major repair and they don't have the money to spend on that repair, but if they had done a little bit of maintenance over a period of time . . . it's an education process we have to do and everyone's involved in that education process."* - **Bob McLaughlin, NB Home Builders Association**

One participant (David Jory) noted that we need to help people think about the cost of **not** doing repairs. The representatives of NB Power and the Department of Natural Resources and Energy (DNRE) spoke about their experiences with R2000 homes in general and with **Heat Plus**, a program no longer in existence that was designed to give people loans to make their homes more energy efficient. They suggested that the program was successful, but it took a long time to educate the general consumer about the benefits of energy efficiency, and that using registered homebuilders to do the work made the program credible. Réjean Thibodeau of DNRE stated that his department would like to see a similar program established.

> *". . . to make living in a house affordable. We've done that by low interest loan programs. We provide free home energy checks . . . We've been involved with the R2000 program, and promoting good, quality, energy efficient new housing . . . I'm always surprised at the homeowner's lack of interest in the saving of energy and cutting their costs."* - **George Dashner, NB Power**

The third related to the problems of repair work in the underground economy, particularly with respect to elderly households being taken advantage of by fly-by-night contractors. Many senior citizens have been the victims of the underground economy and poor workmanship by unregistered trades people. The NBHBA is concerned that participants in the underground economy erode both the financial well-being and the good character of the building industry. There is a need to ensure that people have some security and peace of mind when they hire a contractor. A model program is underway in Nova Scotia which could be emulated. This discussion ended with the NBHBA indicating that they would follow-up with the Senior's Federation to see how a similar program could be introduced in New Brunswick. If such a program were to be implemented, senior households would receive quality repair work necessary for them to remain in their home, at a price they can afford. This will keep more households in ownership longer.

Topic: Impact of Social Assistance Policy:

A brief discussion about how social assistance recipients but be able to save for homeownership was resulted in agreement that most social assistance recipients have little or no money left over at the end of the month to permit any types of savings for homeownership to occur. Even if social assistance rules were much more flexible to permit more sharing of accommodation among social assistance recipients than is currently permitted, the benefits paid are low and there are other expenses which households would take care of leaving little or no money for savings.

Janet Thomas of Human Resources Development - New Brunswick noted that the policy is often up for review, that it is always a "hot topic", and each Minister has always had an interest in making improvements. Pauline Michaud of the Premier's Council on the Status of Disabled Persons noted that the policy is not perfect and that in some cases the Department errs on the side of caution to prevent fraud in the system. The impact of this restrictive and cautionary environment is that some people receiving social assistance and who require a live-in caregiver (such as someone with an intellectual disability) would have their income penalized and would make it more difficult to find appropriate housing, homeownership or rental. The discussion ended with agreement that the social assistance issue is complex and beyond the scope of the roundtable.

Topic: Shared Equity/Housing Trust Fund:

This discussion was led primarily by David Jory of the Committee on Shared Equity Housing. The Committee on Shared Equity has already completed a consultation and made recommendations to the Minister. The key recommendation was the establishment of a Housing Trust Fund. An initial exploration of how this could be established is already underway through funding from Home Grown Solutions. The hope is that cash, land, and other donations would be made to a trust fund, which could then be used to assist people in need of housing.

The Housing Trust Fund has potential as a source of down payment money for those who are unable to save for a down payment. This means that many in marginalised groups who are already paying the equivalent of monthly mortgage payments in the form of rent, may be able to enter homeownership.

> *"Homeownership is a part of this, but it is not everything . . . only one building block in a much larger picture . . . people who would be putting money into the housing trust would not in fact be looking at it to make profit out of it . . . enabling people who want to contribute to affordable housing for a variety of people for a variety of reasons . . ."* - **David Jory, Committee on Shared Equity Housing**

Respondents and participants were generally in favour of the concept but need more information on how it might work. Questions were asked about potential impacts on the tax system, and about the potential "mechanics" of how the trust fund would be allocated and decisions made about its use. Several participants requested more information, and it was agreed that all participants should receive a summary or an update from the Committee.

Topic: Homeownership Information Centre:

Throughout the discussion on this issue the participants identified that there is a great deal of homeownership information available from many different partners. They also identified that not everyone understands the home buying process, how to maintain a home, how to budget for maintenance, repairs, and taxes, or how to hire contractors for work. Other information concerns were identified that are not directly related to the establishment of a homeownership centre, but they could be included in the types of information available through such a centre. Information about energy efficiency, mortgage foreclosure, NIMBY, alternative housing forms, and much more were all deemed to be important.

> *"Perhaps an awareness campaign [about the costs of owning a home] coordinated with the industry partners and targeted to apartment dwellers would prove beneficial . . . I think it's one of the most positive ideas [homeownership centre] that have come out of this session this afternoon."* - **Katherine Connors, NB Real Estate Association**

It was also identified that some people could benefit from some basic training and counselling about being a homeowner and looking after a home. In particular, representatives of Skigin-Elnoog Housing Corporation identified their experience in counselling families about how to own and manage their home, with a high degree of success. They also noted, however, that there is an operational cost to performing this service.

On a related point, several participants noted the value of providing education about homeownership opportunities, and providing education and training for people **before** they move into homeownership to help them better understand their options and responsibilities before making the move. This creates fewer problems in the long run.

> *"We are investigating education programs that increase self-esteem and raise awareness . . . a lot of our tenants aren't even aware that they have a chance of owning their own home so they never considered that possibility."* - **Narinder Singh, Saint John Non-Profit Housing Inc.**

> *"A major area that we've commented on in response to the discussion paper was on ways to bridge the gap between rental and homeownership by providing training opportunities, working with groups of people with regards to helping persons to be able to prepare for homeownership."* - **Mike Cahill, Atlantic People's Housing Ltd.**

Several speakers identified a significant difference between providing information and training programs for those who want to take advantage of them, and "counselling" of "clients", in a manner similar to what happens in the case management approach to working with social assistance recipients. Counselling cannot be mandatory when it comes to homeownership because it is a marketplace issue. However, providing people with information is possible.

The Department of Natural Resources and Energy noted that they were considering establishing a 1-800 telephone line to handle inquiries about energy efficiency, and that possibilities might exist to make this a broader initiative if other partners were interested.

There was general consensus on the need for and interest in a homeownership centre, but the discussion ended without consensus on the exact functions it might perform, whose responsibility it would be to establish and staff such a centre, and what form such a centre might take (e.g., one or more physical walk-in locations, a 1-800 telephone line, a website, or some combination of these).

The perceived principal benefit of a homeownership centre was that households contemplating homeownership could receive unbiased information and advice about the steps involved and the costs associated with becoming a homeowner. This may increase the number of households who move into homeownership. Existing homeowners who may be experiencing financial problems or who have questions about repair work can benefit from the expertise and information. This may help keep some homeowners in homeownership as they obtain the appropriate assistance.

V. Summary and Next Steps:

> *"There seems to be a consensus that we all have a responsibility to provide reasonable opportunities to enable individuals to make the transition to greater self-reliance, and to help those in need improve their housing situation . . . There is one very important aspect of these discussions that, although not particularly tangible, is worth its weight in gold. The information we have shared, the dialogue -- at the table, and away from it -- , and the awareness that has been raised here today will have a tremendous effect on our future actions and partnerships."* - **Hon. Ann Breault**, closing remarks to Roundtable participants

To this point the Minister's Roundtable has been a success. Although some voices (especially those of municipalities and financial institutions) were not present during the Roundtable discussions, an important dialogue has begun.

Stakeholders representing many diverse housing interests participated. Written feedback on the Discussion Paper was received. New ideas in addition to those presented in the Discussion Paper were brought forward. Commitment to action and resources was obtained from several partners on several initiatives, described in the **Summary of Roundtable Discussions** section of this report. Most importantly, the beginning steps to identifying solutions to affordable homeownership were brought forward.

Now is the time for housing partners, including the provincial government, to take the next steps in making homeownership possible for more households in the Province of New Brunswick. Housing partners are invited to follow through with their commitment to create more affordable housing opportunities.

VI. Roundtable Participants:

Mr. Mike Cahill
Atlantic Peoples' Housing Ltd.
P. O. Box 750
123 Halifax Street
Moncton, NB E1C 8N5
Phone: 506-858-6031
Fax: 506-858-6375

Support Person:
Ken McPhee

Pat Mulcahy, Chief Executive Officer
Atlantic New Home Warranty
Corporation
1405 Bedford Highway
Bedford, NS B4A 3C5
Fax: 902-835-9908

Joan Dalrymple, General Manager
Canada Mortgage and Housing
Corporation
Atlantic Business Centre
Box 9315, Station A
Halifax Shopping Centre, Tower 1,
Suite 300
Halifax, NS B3K 5W9
Phone: 902-426-3530
Fax: 902-426-9991

Support Person:
Gary Glauser
Canada Mortgage and Housing Corporation
P. O. Box 158
Fredericton, NB
E3B 5R2
Phone: 506-452-3818

David Jory, President NBACL
Committee on Shared Equity
Housing in NB
86 York Street
Fredericton, NB E3B 3N5
Phone: 506-458-8866
Fax: 506-452-9791

Support Person:
Lorraine Silliphant, Executive Director, NBACL
Committee on Shared Equity Housing in NB

Larry Estabrooks
Home Life/Moncton Realty
50 Baffin Drive
Moncton, NB E1A 5P1
Phone: 506-857-3244
Fax: 506-857-1326

Mr. Gerald Disher, Chairman
Manufactured Housing Association
of NB
c/o Disher Enterprises Ltd.
RR #4
St. Stephen, NB E3L 2Y2
Fax: 506-466-6081

Support Person:
Don Lagacy, Executive Director
Manufactured Housing Association of NB
43 Keating Road
Saint John, NB
E2M 7P6
Phone: 506-657-8692
Fax: 506-657-8789

Lynn Merrithew-Boone
NB Advisory Council on the Status of Women
770 Main Street, 8th Floor
Moncton, NB E1C 1E7
Phone: 506-856-3252
Fax: 506-856-3258

Support Person:
Noëlla Richard

Bob McLaughlin
Canadian Home Builders' Association
6 Country Court
Quispamsis, NB E2E 4S3
Phone: 506-847-9713
Fax: 506-849-8850

Support Person:
Andy McLeod, Executive Officer
New Brunswick Home Builders' Association
440 Wilsey Road, Suite 206
Fredericton, NB
E3G 7G5
Phone: 506-459-7219
Fax: 506-450-4924

New Brunswick Non-Profit Housing Association
c/o Kit Hickey
Housing Alternatives
P. O. Box 595, Station A
Fredericton, NB E3B 5A6
Phone: 506-632-9393
Fax: 506-632-1785

Support Person:
Judy Loukes
c/o Fredericton Non-Profit Housing Inc.
P. O. Box 130
Fredericton, NB
E3B 4Y7
Phone: 506-452-8175

Ms. Katherine Connors, President
The New Brunswick Real Estate Association
358 King Street, Suite 301
Fredericton, NB E3B 1E3
Phone: 506-459-8055
Fax: 506-459-8057

Support Person:
Louise Mazerall

Pauline Michaud
Premier's Council on the Status of Disabled Persons
440 King Street, Suite 648
Fredericton, NB E3B 5H8
Phone: 506-444-3000
Fax: 506-444-3001

Narinder Singh, General Manager
Saint John Non-Profit Housing Inc.
39 Charlotte Street
Saint John, NB E2L 2H3
Phone: 506-658-2933
Fax: 506-649-6079

Mr. Philip Fraser, President of Board of Directors
Skigin-Elnoog Housing Corporation
121 Cliffe Street
Fredericton, NB E3A 2T1
Phone: 506-459-7161
Fax: 506-459-1289

Support Person:
Gary Gould, General Manager
Skigin-Elnoog Housing Inc.
121 Cliffe Street
Fredericton, NB E3A 2T1
Phone: 506-459-7161
Fax: 506-459-1289

Betty Powell
NB Senior Citizens Federation
Suite 100E
236 St. George Street
Moncton, NB E1C 1W1
Phone: 506-857-8242
Fax: 506-857-0315

Mr. George Dashner
NB Power
P. O. Box 2000
515 King Street
Fredericton, NB E3B 4X1
Phone: 506-458-4444
Fax: 506-458-4000

Janet Thomas
Human Resources Development
P. O. Box 6000
Fredericton, NB E3B 5H1
Phone: 506-453-3380
Fax: 506-453-2164

Joy Haines-Bacon, Director
Executive and Program Support
Branch
Department of Health and
Community Services
P. O. Box 6000
Fredericton, NB E3B 5H1
Phone: 506-444-4725
Fax: 506-453-2082

George McAllister
Department of Finance
P. O. Box 6000
Fredericton, NB E3B 5H1
Phone: 506-453-6920
Fax: 506-453-2281

Réjean Thibodeau
Department of Natural Resources and
Energy
P. O. Box 6000
Fredericton, NB E3B 5H1
Phone: 506-453-2206
Fax: 506-457-4881

VII. List of Written Submissions:

Written responses were received from:

Alternative Residences Alternatives Inc. (Moncton)
Atlantic Canada Opportunities Agency
Atlantic New Home Warranty Corporation (Halifax)
Atlantic People's Housing Ltd.
BME Construction Ltee
Canada Mortgage and Housing Corporation (Halifax)
Committee on Shared Equity Housing in New Brunswick
Greater Moncton Real Estate Board
Habitat for Humanity (Moncton) / St. James Court Inc.
La Societe d'habitation de St-Antoine Inc.
Larry Estabrooks, Home Life/Moncton Realty
Manufacturing Housing Association of New Brunswick
Municipalities and Housing, Land Use Planning Branch
Municipalities and Housing, Moncton Regional Office
Municipalities and Housing, Edmundston Regional Office
NB Advisory Council on the Status of Women
NB Anti-Poverty Association
NB Department of Human Resources Development
NB Department of Justice
NB Department of Natural Resources and Energy
NB Home Builders' Association
NB Non-Profit Housing Association
NB Real Estate Association
Premier's Council on the Status of Disabled Persons
Real Estate Board of the Fredericton Area, Inc.
Rural Planning District Commission (Fredericton)
Saint John Non-Profit Housing Inc.
Skigin-Elnoog Housing Corporation
Village de Saint-François

Rapport final

de la
Table ronde de la Ministre sur
l'accession à une propriété abordable

New Nouveau
Brunswick
Municipalités & Habitation

mars 1999

Rapport final

de la
Table ronde de la Ministre sur

l'accession à une propriété abordable

présenté à M^me^ Marcelle Mersereau,
ministre des Municipalités et de l'Habitation

par David Bruce
Programme des petites villes et régions rurales
Université Mount Allison

mars 1999

Table des matières

I. Introduction **1**
- Accession à une propriété abordable 1
- Objectifs de la Table ronde 2
- Processus de la Table ronde 2

II. Compte rendu des réponses par écrit **3**
- Autres suggestions des répondants 5

III. La Table ronde **7**

IV. Résumé des discussions de la Table ronde sur les sujets présentés **7**
- Obstacles réglementaires provinciaux et municipaux 7
- Obstacles financiers 8
- Promotion de modes de mise de fonds pour accession à la propriété 9
- Construction et promotion de petites maisons et d'autres types de logement 9
- Autoconstruction et mise de fonds en travail 10
- Examen des Programmes de réparations domiciliaires 11
- Impact sur la Politique d'aide sociale 13
- Participation à la mise de fonds et fonds en fiducie du logement 13
- Centre d'information sur l'accession à la propriété 14

V. Résumé et prochaines étapes **15**

VI. Participants à la Table ronde **16**

VII. Liste des mémoires écrits **20**

I. Introduction

Le présent rapport a été commandé par la ministre des Municipalités et de l'Habitation afin de résumer les mémoires écrits et les discussions à la Table ronde de la Ministre sur l'accession à une propriété abordable.

Il comporte un sommaire des principaux enjeux relatifs à l'accession à une propriété abordable, une description du processus et les objectifs de la Table ronde ainsi qu'un résumé des réponses écrites au document de travail initial. Il fournit aussi une synthèse des discussions à la Table ronde. Le rapport ne contient aucune recommandation mais il propose à la Ministre des orientations en vue d'assurer un suivi auprès des intervenants du secteur de l'habitation.

Accession à une propriété abordable

> *" Le sentiment de dignité qui accompagne l'accession à la propriété, quelle que soit la taille de la maison, à un moment donné de sa vie est indéniable. Lorsque nous achetons notre première maison, nous ressentons un grand sentiment d'optimisme. C'est presque comme le mariage... "* - **M^me^ Ann Breault**

> *" Une maison sûre crée des racines et stabilise les communautés dans lesquelles les Néo-Brunswickois peuvent atteindre un niveau élevé de mieux-être et de conditions d'habitation. "* - **Bob McLaughlin, Association des constructeurs d'habitation du Nouveau-Brunswick**

L'accession à la propriété est un objectif auquel de nombreux Néo-Brunswickois aspirent. Environ 72 p. 100 des ménages au Nouveau-Brunswick possèdent leur maison. De nombreux autres aimeraient devenir propriétaires mais, pour le moment, cela leur est impossible.

Certains propriétaires éprouvent de la difficulté à entretenir leurs propriétés parce qu'ils n'ont pas la capacité physique de le faire ou parce qu'ils ne possèdent pas assez de connaissances pour bien entretenir leur maison. D'autres ont des problèmes financiers, d'où la difficulté pour eux de payer les frais d'entretien et des services publics liés à l'accession à la propriété. Il faut trouver des solutions pour aider le plus grand nombre possible de ces propriétaires-occupants à demeurer dans leurs maisons.

Principaux principes exprimés par les participants

- L'accession à la propriété n'est qu'un des modes d'occupation et les maisons unifamiliales ne sont qu'un des modes de logement.
- Tous ne veulent pas devenir propriétaires-occupants.
- Tous ne peuvent pas devenir propriétaires-occupants, en raison de leur revenu peu élevé ou d'autres restrictions.
- Il n'existe aucune solution magique pour répondre à tous les besoins.
- Il faut créer un milieu propice pour les personnes qui veulent et peuvent accéder à une propriété.

Certains Néo-Brunswickois pourraient aussi devenir propriétaires mais ils ont besoin d'aide pour y arriver. Ils n'ont peut-être pas les moyens d'acheter les maisons qui sont actuellement disponibles sur le marché. Des approches innovatrices en vue d'accroître l'offre de logements abordables doivent être adoptées pour aider certaines personnes à réaliser leur rêve de devenir propriétaires. Cela est particulièrement vrai dans les grands centres urbains du Nouveau-Brunswick.

Objectifs de la Table ronde

La province a créé la Table ronde de la Ministre sur l'accession à une propriété abordable pour deux raisons :

1. **Recueillir des suggestions et développer des partenariats** afin d'aider les **propriétaires actuels** à entretenir leurs maisons, physiquement et financièrement;
2. **Recueillir des suggestions et développer des partenariats** afin d'aider les **propriétaires potentiels** à accéder à une propriété.

Voici les objectifs visés par la Table ronde :

1. Accroître la sensibilisation aux défis que doivent relever certains propriétaires actuels et potentiels au Nouveau-Brunswick;
2. Solliciter la rétroaction des partenaires de l'habitation sur les stratégies possibles pour relever les défis;
3. Recueillir d'autres suggestions des partenaires de l'habitation pour relever ces défis;
4. Obtenir, lorsqu'il y a lieu et que cela est possible, l'engagement des partenaires de l'habitation de collaborer entre eux et avec Municipalités et Habitation, afin de relever ces défis;
5. Mettre en œuvre les solutions nécessaires pour que les propriétaires demeurent dans leur maison et créer plus d'occasions pour que d'autres personnes deviennent propriétaires.

Processus de la Table ronde

Un document de travail a été distribué à plus de 700 personnes et organismes représentant plus de 15 groupes du secteur public, de l'industrie, des ministères gouvernementaux, des organismes communautaires, des municipalités et des particuliers. Vingt-neuf réponses par écrit ont été reçues.

La Ministre a tenu une table ronde à laquelle 20 invités représentant divers intérêts du secteur de l'habitation ont participé le 16 avril 1998, à Fredericton, afin de discuter des réactions au document de travail et afin de trouver un terrain d'entente pour de nouveaux projets visant à accroître l'abordabilité du logement au Nouveau-Brunswick.

Les intervenants représentant divers intérêts dans le domaine de l'habitation ont participé. Des commentaires écrits en réponse au document de travail ont aussi été reçus. De nouvelles suggestions, en plus de celles présentées dans le document de travail, ont été soumises. Plusieurs partenaires se sont engagés à prendre des mesures et à fournir des ressources concernant de nombreux projets décrits dans le **Résumé des discussions de la Table ronde**. Mais surtout, les premières étapes visant à trouver des solutions à l'accession à une propriété abordable ont été discutées.

Principales étapes du processus de la Table ronde

- **Le 20 février 1998 :** Distribution du document de travail
- **Le 27 mars 1998 :** Date limite pour la présentation des mémoires et des commentaires sur le document de travail
- **Le 1er avril 1998 :** Invitations à un groupe représentatif de partenaires de l'habitation pour participer à la Table ronde
- **Le 15 avril 1998 :** Résumé des réponses et distribution aux participants à la Table ronde
- **Le 16 avril 1998 :** Table ronde de la Ministre sur l'accession à une propriété abordable à Fredericton
- **Septembre 1998 :** Préparation et distribution du rapport final
- **Activité continue :** Dialogue continu entre les partenaires de l'habitation et suivi aux suggestions et projets
- **Activité continue :** Possibilité de suivi par la Ministre et le personnel à d'autres suggestions présentées mais non discutées à la Table ronde.

II. Compte rendu des réponses par écrit

Tous les répondants ont exprimé un appui enthousiaste au processus de la Table ronde comme un moyen d'obtenir des réactions en vue d'améliorer les conditions d'abordabilité du logement pour les Néo-Brunswickois. La plupart étaient d'avis que toute approche adoptée pour améliorer les conditions d'habitation doit reposer sur la prémisse que tous les Néo-Brunswickois doivent pouvoir accéder à un logement convenable, abordable et sécuritaire et doit favoriser un sentiment de fierté et de responsabilité envers la maison et la propriété.

Un résumé des commentaires et des manifestations de soutien aux différents projets proposés figurent à la page suivante.

Résumé des réponses du secteur privé

- Les questions réglementaires et structurales devraient être examinées, y compris les obstacles financiers (par exemple, impôts locaux et provinciaux, contributions et frais) et les barrières réglementaires (par exemple, tailles minimales d'un lot, largeur de la chaussée).
- Il faut aider les gens à obtenir les fonds pour leur mise de fonds de 5 p. 100. De nombreuses personnes qui veulent devenir des propriétaires-occupants peuvent verser le paiement hypothécaire mensuel.
- Les projets ne devraient pas promouvoir une économie souterraine.
- Les projets visant à fournir des types de logement autres que les habitations unifamiliales traditionnelles devraient être soutenus par le marché et non pas " imposés ". Le marché construira le type de logement qui est recherché.

Les répondants peuvent être classés dans deux catégories - ceux qui représentent les **intérêts du secteur privé** (par exemple constructeurs d'habitation, agents immobiliers, industrie) et ceux qui représentent les **groupes d'intérêt** particuliers (par exemple Autochtones, personnes ayant un handicap, femmes, personnes à faible revenu). Certains répondants font partie de ces deux grands groupes.

Les deux groupes ont accordé un soutien général sauf à quelques aspects. Les groupes du secteur privé s'intéressaient principalement aux efforts visant à éliminer les barrières qui empêchent le marché de construire des logements abordables. Les groupes d'intérêt s'intéressaient principalement aux solutions qui abordent les questions de revenu et l'impossibilité du marché de répondre aux besoins des ménages le plus dans le besoin.

Résumé des réponses des groupes d'intérêt

- Le chômage et l'absence de revenus (et par conséquent peu de revenu disponible, sinon aucun) sont des questions essentielles auxquelles il faut d'abord répondre.
- Les autres questions comprennent la discrimination par les propriétaires-bailleurs, l'absence de revenu soutenu pour payer les dépenses, la rupture des familles élargies et les adultes qui doivent vivre avec leurs parents âgés pour recevoir les soins à domicile.
- De nouveaux projets, à part l'accession à une propriété abordable, doivent être inclus afin que tous les types de logements et d'occupation soient abordables.
- Aider les gens à acquérir la mise de fonds de 5 p. 100; de nombreux ménages paient déjà un loyer qui équivaut au montant d'une hypothèque.
- - Les programmes de soutien sont essentiels pour la plupart des personnes faisant partie de groupes marginalisés lorsqu'elles deviennent propriétaires.

Résumé de l'appui aux initiatives proposées dans le document de travail et commentaires

Stratégies	Appui	Commentaires
Stratégies de financement innovatrices		
Participation à la mise de fonds	fort	occasion de répondre aux besoins tout en offrant des allégements fiscaux, élimination du besoin de subventions gouvernementales.
Location-achat	faible	problèmes liés à la capacité de payer un montant supplémentaire au loyer ordinaire pour une mise de fonds.
Rémunération des salariés	faible	un grand nombre d'entreprises subissent un stress financier et possèdent peu de moyens de participer.
Remboursement d'impôt foncier et fonds de production de logements	faible	comporte les " subventions " pour lesquelles quelqu'un doit payer ailleurs, créé une fausse économie.
Règlements sur l'utilisation des terres		
Petites maisons	modéré	une disposition de la *Loi sur l'urbanisme* autorise les petites maisons, question de demande et de sensibilisation.
Duplex modifiés	modéré	une disposition de la *Loi sur l'urbanisme* autorise les duplex modifiés, question de demande et de sensibilisation.
Terrains inutilisés du gouvernement	modéré	les groupes communautaires ayant accès à de telles propriétés (par des dons et des ventes à un prix inférieur au marché) pourraient trouver des solutions abordables.
Deux logements sur un terrain à bâtir dans les régions rurales	faible	pose des défis quant à l'accès à une hypothèque, à l'esthétique et à l'entretien.
Transformation d'appartements en logements de propriétaire-occupant	faible	une question de marché et la préoccupation qu'un trop grand nombre de logements locatifs de meilleure qualité soient transformés en logements de propriétaire-occupant.
Coût de la main-d'œuvre		
Autoconstruction et maisons prêtes à finir	partagé	les groupes de l'industrie craignent que la qualité serait compromise, que l'économie souterraine serait encouragée, que les coûts de la formation, de la surveillance et de l'inspection seraient élevés; les groupes d'intérêt voient une occasion de réduire les coûts de départ et de faciliter la gestion de la mise de fonds et des paiements mensuels.
Stratégies communautaires d'accession à la propriété		
Fiducies foncières collectives	fort	possibilité d'éliminer les coûts du terrain de l'équation.
Coopératives de constructeurs ou logements coopératifs à logements de propriétaires-occupants	faible	difficulté concernant les besoins en matière de formation et de soutien; difficulté à établir des logements de propriétaires-occupants.
Formation et éducation		
Centre d'accession à la propriété	fort	avantageux pour tous les intervenants de l'habitation; réduit les coûts pour tous; plus d'information sur la propriété disponible par l'entremise des nombreux partenaires de l'habitation; programme de formation devant être dirigé par des éducateurs d'adultes.
Fardeau des coûts d'entretien pour les propriétaires-occupants actuels		
Améliorations écoénergétiques et programmes de réparations domiciliaires	fort	s'assure que les programmes ciblent ceux qui en ont le plus besoin; les projets de réparation pouvant faire participer les groupes communautaires qui aident les propriétaires-occupants aînés et à faible revenu; participation possible des écoles de formation professionnelle; clubs d'âge d'or et vendeurs de matériaux de construction.

Autres suggestions des répondants:

Le document de travail fournissait aux répondants l'occasion de proposer des suggestions sur la manière d'assurer l'accession à une propriété abordable au Nouveau-Brunswick. Les participants estimaient que les projets suivants devraient être examinés :

Financement:

- Développer un régime enregistré d'épargne-logement comme celui de l'Ontario et de la Nouvelle-Écosse. (Larry Estabrooks)

- Rendre l'intérêt hypothécaire déductible du revenu imposable comme aux États-Unis. (N.B. Manufactured Housing Association)

- Accroître le montant des dépenses de déménagement déductible du revenu imposable (branchements, honoraires des avocats et des agents immobiliers, droits de demande d'hypothèque, etc.). (N.B. Manufactured Housing Association)

- Les banques, en partenariat avec le gouvernement, pourraient offrir une garantie de prêt comme mise de fonds pour les requérants sélectionnés ou une hypothèque totalement garantie. (N.B. Manufactured Housing Association et Conseil du Premier ministre sur la condition des personnes handicapées)

- Les banques pourraient offrir de faibles taux hypothécaires à plus long terme. (N.B. Manufactured Housing Association)

- Les banques pourraient être plus souples lorsqu'un conjoint du ménage perd son emploi. Des dispositions pourraient être prévues pour réduire les paiements hypothécaires pendant une période de six mois afin de permettre à la famille de reprendre le dessus. Une période de six mois pourrait être ajoutée à la durée de l'hypothèque pour compenser la perte du revenu d'intérêt d'hypothèque par la banque. (N.B. Manufactured Housing Association)

Règlements:

- Les obstacles financiers et réglementaires aux niveaux municipal et provincial, par exemple, perceptions sur un lot, TVH et droits, devraient être examinés. (Association des constructeurs d'habitation du Nouveau-Brunswick)

Programmes et directives actuelles du gouvernement:

- Examiner les politiques d'aide sociale du ministère du Développement des ressources humaines qui empêchent les bénéficiaires de l'aide sociale de partager un logement avec des non-bénéficiaires pour économiser. (Conseil du Premier ministre sur la condition des personnes handicapées).

- Mieux promouvoir les programmes d'habitation actuels et fournir des fonds plus adéquats pour joindre un plus grand nombre de personnes. (Conseil du Premier ministre sur la condition des personnes handicapées)

- Examiner l'impact de la hausse des frais d'électricité par Énergie NB sur les propriétaires-occupants aînés et à faible revenu. (Conseil du Premier ministre sur la condition des personnes handicapées).

- Examiner le Programme de soins à domicile du ministère de la Santé et des Services communautaires pour déterminer la possibilité d'accroître les activités admissibles autorisées pour inclure d'autres travaux ménagers de base et l'entretien de la maison. (Conseil du Premier ministre sur la condition des personnes handicapées)

- Élaborer un programme pour l'achat de maisons ayant une structure solide et nécessitant des réparations (bardeaux, portes, fenêtres) et les mettre en vente sur le marché par l'entremise des groupes communautaires à but non lucratif qui effectueraient les travaux de réparation et revendraient les maisons à des ménages à faible revenu dans la communauté. (Conseil du Premier ministre sur la condition des personnes handicapées)

Sensibilisation et éducation:

- Accroître la sensibilisation aux autres stratégies d'occupation et d'accession à la propriété actuellement en vigueur dans le système d'habitation, par exemple, la transformation de l'avoir propre (y compris paiements différés, hypothèques inversées et plans de vente) et concernant d'autres formes de logement (par exemple maisons en rangée, maison en grappes, maisons évolutives et maisons jumelées). Les efforts de sensibilisation doivent être axés sur les consommateurs, constructeurs, conseils municipaux et commissaires chargés de la planification. (Plusieurs répondants)

- Dresser un inventaire pour jumeler ceux qui veulent accéder à un logement abordable avec ceux qui peuvent le fournir. (Conseil du Premier ministre sur la condition des personnes handicapées)

Fardeau des coûts de fonctionnement:

- Les personnes compétentes qui bénéficient de l'aide sociale ou de l'assurance-emploi pourraient être embauchées dans le cadre des programmes comme Expérience rurale afin d'effectuer des travaux de réparation à des coûts inférieurs pour les consommateurs aînés et à faible revenu. Ces personnes devront être qualifiées et possiblement posséder de l'expérience pour être admissibles comme participants. (Conseil du Premier ministre sur la condition des personnes handicapées)

- Promouvoir le partage des outils et du matériel d'entretien ménager en créant un centre de ressources communautaire. Une municipalité ou un groupe communautaire pourrait établir ce centre comme un projet local avec des dons de résidents et peut-être en partenariat avec des vendeurs de matériaux de construction locaux. (Conseil du Premier ministre sur la condition des personnes handicapées)

III. La Table ronde

"Si une seule suggestion de la rencontre d'aujourd'hui est prise en compte, la journée aura valu la peine." - **Katherine Connors, Association des agents d'immeubles du Nouveau-Brunswick**

La première partie de la Table ronde a permis aux participants d'exprimer leur intérêt dans l'accession à une propriété abordable, de proposer les suggestions qui les intéressaient le plus et de déterminer les ressources qu'ils pourraient contribuer à la mise sur pied des projets.

La deuxième partie de la Table ronde a fourni aux participants un aperçu des commentaires suscités par le document de travail.

Afin de faciliter les discussions pendant la troisième et dernière partie de la Table ronde, huit sujets ont été choisis comme point de départ des discussions pour recueillir des commentaires et des suggestions sur la mise en œuvre possible. Les sujets ont été choisis selon le niveau élevé d'appui indiqué dans les réponses écrites au document de travail et à partir des suggestions prometteuses et intéressantes présentées par les répondants.

La Ministre et son personnel discuteront des suggestions non choisies pour discussion à la Table ronde afin de déterminer s'il existe un potentiel suffisant d'assurer un suivi directement auprès des promoteurs.

Cadre de discussion de la Table ronde

- **Élimination des obstacles réglementaires et financiers**
  - Obstacles provinciaux et municipaux : impôts, contributions, frais, etc.
  - Question de mise de fonds : régimes d'épargne enregistré, programme de prêts pour mise de fonds garantis, hypothèque entièrement garanti.
- **Adoption de nouvelles approches par le partenariat**
  - Petites maisons pour répondre aux nouveaux besoins, et promotion et développement d'autres formes de logement à part les habitations unifamiliales.
  - Habitat for Humanity et modèle d'autoconstruction.
  - Examen des programmes actuels de réparations domiciliaires.
  - Examen de la Politique d'aide sociale.
- **Élaboration de nouveaux projets**
  - Fiducies foncières collectives et fonds en fiducie de l'habitation pour participation à la mise de fonds.
  - Centres d'accession à la propriété.

IV. Résumé des discussions de la Table ronde sur les sujets présentés:

Obstacles réglementaires provinciaux et municipaux:
La discussion menée principalement par des représentants du secteur privé a permis de déterminer les principaux obstacles réglementaires, par exemple les dimensions minimales non nécessaires des lots ou d'autres précisions qui semblent avoir très peu de lien avec les normes minimales d'hygiène et de sécurité. Les obstacles liés au processus comprenaient les contributions sur un lot, les frais d'aménagement, les droits de permis et le processus de prise de décisions lui-même. Ils doivent être examinés et modifiés s'il y a lieu. Il a aussi été noté que les municipalités subissent des restrictions financières et qu'elles doivent payer leurs coûts liés aux affaires avec les promoteurs et les constructeurs.

" ... nous avons constaté qu'un grand nombre de municipalités ne connaissent pas certains coûts engagés, depuis le processus d'approbation jusqu'à l'étape de développement et l'achat de la maison... à Moncton, cela représente 14 p. 100 du coût d'une maison... c'est pourquoi l'industrie tient fermement à ce que l'on étudie la base du problème. " - **Bob McLaughlin, Association des constructeurs d'habitation du Nouveau-Brunswick**

Les participants ont indiqué que les réductions des coûts des opérations et de transformation seraient transférées aux consommateurs sous forme de prix de maison moins élevés. Des arrêtés locaux plus souples autorisant d'autres types de logement pourraient créer une occasion de construire des propriétés abordables et innovatrices. Dans les deux cas, un plus grand nombre de ménages pourraient accéder à une maison.

> *" Certains points dans les arrêtés municipaux ont un impact négatif sur l'abordabilité... selon la* Loi sur l'urbanisme, *les municipalités doivent revoir leur plan municipal tous les cinq ans... ça fait vingt ans que Moncton a révisé son plan municipal. Il y a eu quelques ébauches qui n'ont mené nulle part... nous ne semblons pas pouvoir obtenir l'appui des représentants politiques locaux. "* - **Larry Estabrooks**

Une rencontre entre les groupes du secteur privé, les associations municipales et la province est nécessaire pour discuter à fond des obstacles qui existent, des solutions possibles et des difficultés que les municipalités ont à payer les coûts que représenterait leur collaboration avec les constructeurs et les promoteurs.

> *" Assoyons-nous à la même table. La démarche a réussi par le passé, pourquoi ne pourrait-elle pas être encore efficace? Nous devrons toutefois avoir un facilitateur... nous devons organiser une séance de planification stratégique avec toutes les municipalités et dire : les habitations unifamiliales sur les grands lots ne sont pas les seules maisons dont nous avons besoin. Nous devons répondre au besoin d'autres modes de logement... nous devons assouplir les règlements. "* - **Bob McLaughlin, Association des constructeurs d'habitation du Nouveau-Brunswick**

À la fin de la discussion, la Ministre a demandé à l'Association des constructeurs d'habitation du Nouveau-Brunswick et à la NBMHA de communiquer avec les trois associations municipales et la Direction de la planification de l'utilisation des terres du ministère des Municipalités et de l'Habitation, pour organiser une rencontre tripartite dans le but de discuter des enjeux et d'envisager des solutions.

Obstacles financiers:

La discussion a été dirigée par l'Association des constructeurs d'habitation du Nouveau-Brunswick. Il a été mentionné que le coût de la TVH, les impôts et retenues de la feuille de paie, les droits de permis et d'autres questions éliminent la marge de profitabilité de ses membres. Il est donc difficile de construire des maisons modestes et abordables tout en réalisant un profit. Ces coûts rendent difficiles les réparations nécessaires pour les travailleurs à revenu faible et modeste. Ils encouragent aussi l'économie souterraine, soit la construction de maisons à un coût inférieur mais qui, à long terme, représente des coûts de réparation et de fonctionnement continus qui posent un problème au propriétaire.

> *" Les coûts imposés par le gouvernement constituent un des principaux obstacles qui empêchent l'industrie de l'habitation de fournir un logement acceptable et abordable. Les impôts et les règlements ne construisent pas les maisons. Ce sont des coût supplémentaires... le problème c'est que ces mesures fiscales n'abordent pas la source du problème, la prolifération des coûts imposés par le gouvernement de chaque description... toute tentative de fournir un logement abordable... doit résoudre la question de réduire les impôts et les règlements excessifs. "* - **Bob McLaughlin, Association des constructeurs d'habitation du Nouveau-Brunswick**

Les participants à la Table ronde ont mentionné deux avantages possibles de la révision de ces coûts et de changements éventuels. Premièrement, la réduction ou l'élimination des impôts sur le logement et la réduction des coûts accessoires peuvent aider les constructeurs à bâtir des maisons à un coût moindre pour le consommateur tout en faisant un profit. Un plus grand nombre de ménages pourraient ainsi accéder à une propriété. À long terme, la diminution du nombre de maisons construites par les partisans de l'économie souterraine, dont on ne connaît peut-être pas la qualité du travail, réduira le nombre de factures élevées de réparation pour les propriétaires-occupants, ce qui leur permettra de demeurer dans leur maison.

> *" D'après le ministère des Finances, les types d'activité que nous encourageons pour appuyer le logement abordable devraient être uniformes et appuyés par les efforts du gouvernement pour lutter contre l'économie souterraine. "* **- George McAllister, ministère des Finances du Nouveau-Brunswick**

Il a été mentionné que le ministère des Finances, l'ACHNB et la NBMHA poursuivent le dialogue sur cette question, en examinant particulièrement l'impact de la TVH sur l'industrie de la construction. La Ministre les encourage à continuer le dialogue.

Promotion de modes de mise de fonds pour accession à la propriété:

La plupart des participants étaient d'accord sur deux points essentiels concernant la mise de fonds.

Premièrement, certains modes de mise de fonds sont accessibles aux ménages à revenu faible et modeste, y compris le Programme d'assurance à rapport assurance-valeur élevé de la SCHL, le programme d'emprunt d'un REER pour accession à la propriété du ministère fédéral des Finances, le Programme d'aide à l'accession à la propriété du Nouveau-Brunswick et les lettres de garantie sous forme de don de parents. La plupart des répondants ont convenu qu'un grand nombre de personnes ne sont pas au courant de ces possibilités.

Deuxièmement, pour presque tous les ménages qui se trouvent dans les échelles de revenu les moins élevées, les possibilités d'aide à la mise de fonds ne sont pas viables.

> *" Nous voyons un obstacle principal à la mise de fonds. Les gens n'ont pas les fonds en réserve ou dans un compte en banque pour acheter une nouvelle maison. "* **Gerald Disher, NB Manufactured Housing Association**

Plusieurs participants ont proposé que la province envisage de créer un régime enregistré d'épargne-logement. Bien que cette suggestion suscite un certain intérêt, d'autres mentionnent qu'une recherche devra être effectuée pour déterminer si elle est faisable et pour connaître son impact sur la perception des taxes de la province.

> *"[régime enregistré d'épargne-logement] une initiative qui serait accessible aux locataires, qui serait intégrée au système d'impôt actuel, qui serait directe et non cachée et qui ne ferait pas partie de l'économie souterraine. Elle pourrait être élargie pour permettre aux parents de contribuer aux régimes de leurs enfants. "* **Larry Estabrooks**

> *"[régime enregistré d'épargne-logement] Je pense qu'il s'agirait d'un moyen proactif... vous pouvez posséder une maison et y contribuer quelque chose. Comme parent, je crois que cela fonctionnerait très bien. "* **Katherine Connors, Association des agents d'immeubles du Nouveau-Brunswick**

D'autres participants ont souligné que les lignes directrices des programmes d'aide à la mise de fonds du gouvernement sont difficiles à comprendre et que des fonds supplémentaires devraient être disponibles dans le cadre de ces programmes.

> *"Nous pensons qu'il existe un besoin de promouvoir davantage les programmes existants et de les rendre plus accessibles. Parfois, les programmes sont difficiles à comprendre. Les critères découragent les gens même de présenter une demande parce qu'ils semblent trop compliqués."*
> **Pauline Michaud, Conseil du Premier ministre sur la condition des personnes handicapées**

À la fin de la discussion, tous les intervenants étaient d'avis que d'autres efforts devraient être faits pour sensibiliser les gens aux différentes possibilités de mise de fonds et que l'information devrait être présentée dans un plus grand contexte afin d'aider les gens à comprendre les coûts continus et à long terme de l'accession à une propriété. Cette activité aiderait les ménages locataires qui ne sont pas au courant des possibilités de mise de fonds à acquérir de meilleures connaissances sur leurs options et peut-être à choisir d'accéder à une propriété.

Construction et promotion de petites maisons et d'autres types de logement:

La discussion était axée sur deux éléments essentiels. Le premier était que la demande pour les modes de logement autres que les habitations unifamiliales types (par exemple, maisons en rangée, condominiums, petites maisons sur petits lots ou duplex modifiés) permettrait d'accroître les activités de construction et de vente de matériaux. Cet enjeu comprenait en partie la reconnaissance que certaines lois, par exemple la *Loi sur les condominiums* et la *Loi sur les maisons mobiles*, doivent être révisées pour assurer une plus grande souplesse sur les modes de construction. De plus, le secteur privé estimait que, de façon générale, les arrêtés et règlements de zonage limitent son aptitude à être créatif et à répondre à la demande potentielle du consommateur.

> *"Je pense qu'il existe un acheteur pour chaque type de propriété, qu'il s'agisse d'une petite ou grande propriété ou d'un condominium. "* **- Katherine Connors, Association des agents d'immeubles du Nouveau-Brunswick**

La deuxième question portait sur le manque de sensibilisation aux autres modes de logement, particulièrement du point de vue communautaire mais aussi du point de vue du consommateur. De nombreux participants ont donné des exemples de constructions d'habitations non traditionnelles qui ont été reportées ou empêchées en raison du syndrome "pas dans ma cour" qui est dû à un manque de compréhension.

> *" Si nous parlons d'accessibilité et d'abordabilité, nous devons modifier notre objectif, notre type de construction et notre technique de construction... une maison plus petite sur un lot plus petit n'est peut-être pas l'idéal mais si nous voulons inciter les gens à devenir propriétaires, c'est une possibilité. "* **- Joan Dalrymple, SCHL**

La discussion prend fin sans qu'il y ait eu consensus sur les orientations à prendre concernant cet enjeu.

Autoconstruction et mise de fonds en travail:

La discussion porte sur deux éléments principaux. Le premier concerne l'encouragement de l'économie souterraine et l'impact général sur la qualité de l'habitation. Le deuxième porte sur les préoccupations concernant l'engagement personnel et la gestion de son temps pour le ménage et pour les activités liées à la gestion.

Il existe d'excellents exemples de programmes d'autoconstruction. Joan Dalrymple de la SCHL souligne la réussite du Programme de démonstration de logement pour Autochtones, surtout dans les communautés isolées du nord, pour créer les compétences et bâtir l'estime de soi, tout en construisant des maisons de qualité abordables. Habitat for Humanity a été cité comme un autre exemple. On a aussi mentionné que le nombre de maisons construites était minime et que les coûts pour les bénévoles de la communauté étaient élevés.

Les intervenants du secteur privé ont exprimé des préoccupations concernant l'utilisation d'une main-d'œuvre non qualifiée, ce qui pourrait entraîner des problèmes de réparation à court et à long terme pour le propriétaire. Cela empiète aussi sur le travail qui peut et devrait être fait par les constructeurs d'habitation accrédités qui sont qualifiés et qui paient leurs impôts, les impôts de la feuille de paye et d'autres frais pour exploiter une entreprise avec succès. On a aussi soulevé la question des incidences fiscales des programmes d'autoconstruction. Lorsque le terrain, les matériaux et la main-d'œuvre fournis sont pris en compte, les coûts sont peut-être plus élevés pour les contribuables que les avantages qu'ils en retirent : il faudrait évidemment effectuer d'autres recherches sur ce point.

Certains intervenants, y compris les représentants de la Skigin-Elnoog Housing Corporation, et Larry Estabrooks, ont souligné que les personnes qui construisent leur propre maison doivent y consacrer beaucoup de temps. Certaines personnes peuvent entamer le processus en ayant les meilleures intentions, pour découvrir qu'ils n'ont pas le temps, les ressources ou les aptitudes de l'achever. Le rêve d'accéder à une propriété devient alors un cauchemar. Il existe aussi des coûts liés à la gestion d'un programme officiel qui facilite l'autoconstruction. Il faut payer quelqu'un pour sélectionner les candidats et fournir ou organiser une certaine formation de base. Il faut habituellement payer un directeur des travaux pour superviser les maisons étant construites. Ce sont des coûts élevés dont il faut tenir compte. Narinder Singh de Saint John Non-Profit Housing Inc. souligne la possibilité de solliciter la participation des étudiants des écoles professionnelles ou de métiers dans le cadre d'un programme d'expérience de travail pour aider les ménages à faible revenu à bâtir leur propre maison. Ce concept exige lui aussi plus de recherche.

On considère de façon générale que le modèle d'autoconstruction a une application limitée dans un sens officiel, puisque très peu de gens ont le temps de se consacrer à un projet d'autoconstruction, qu'il encourage l'économie souterraine et qu'il comporte des coûts associés à la surveillance, à la gestion et à l'inspection des maisons autoconstruites dans le cadre d'un programme officiel.

Examen des Programmes de réparations domiciliaires:

Cette discussion porte sur trois points. Le premier concerne l'absence de sensibilisation de certaines personnes à la disponibilité des programmes de réparations même s'il existe encore des listes d'attente pour obtenir de l'aide. Le Programme d'aide à la remise en état des logements (PAREL) et le programme Logements adaptés : aînés autonomes (LAAA) sont les programmes de réparation les plus courants. Il en existe d'autres qui sont offerts par la province dans des cas particuliers. Les programmes sont annoncés dans les journaux et par voie de communiqués. Un participant a proposé que l'information sur les programmes soit envoyée avec les factures d'impôt afin que tous les propriétaires reçoivent l'information directement.

Le deuxième point porte sur le manque général d'intérêt chez les propriétaires-occupants à effectuer les réparations nécessaires à leurs maisons, choisissant plutôt des améliorations " superficielles ". Les propriétaires-occupants ne sont pas nécessairement au courant des types de travaux d'entretien et de réparation continus qui sont exigés et ils ne sont peut-être pas en mesure de détecter les problèmes " cachés ", par exemple un toit qui coule mais dont la fuite n'est pas visible pour le moment et qui pourrait entraîner un grave problème dans un avenir rapproché. Ils hésitent à faire confiance à un entrepreneur qui leur conseille d'effectuer les réparations nécessaires s'ils n'ont pas pu eux-mêmes déceler le problème.

> *"Nous devons les aviser (chaque acheteur d'une maison) que certains travaux d'entretien doivent être faits afin que leur maison ait une plus grande durée de vie utile... soudainement, ils sont aux prises avec une réparation importante qu'ils n'ont pas les moyens de faire. S'ils avaient effectué quelques travaux d'entretien sur une certaine période... c'est un processus d'éducation que nous devons établir et tout le monde doit y participer. "* **- Bob McLaughlin, Association des constructeurs d'habitation du Nouveau-Brunswick**

Un participant (David Jory) a souligné que nous devons aider les gens à penser aux coûts que le fait de **ne pas** effectuer des réparations peut représenter. Des représentants d'Énergie NB et du ministère des Ressources naturelles et de l'Énergie (MRNE) ont partagé leurs expériences des maisons R2000 en général et **d'Opération Chaleur plus**, un programme qui comportait l'octroi de subventions pour permettre aux gens de rendre leur maison plus écoénergétique. Ils ont souligné que le programme a eu du succès mais qu'il a fallu beaucoup de temps pour sensibiliser le consommateur aux bienfaits de l'efficacité énergétique. L'aide des constructeurs d'habitation accrédités pour effectuer le travail a contribué à rendre le programme crédible. Selon Réjean Thibodeau du MRNE, son mininistère souhaite qu'un programme semblable soit établi.

> *" ... pour vivre dans une maison abordable. Pour ce faire, nous avons offert des programmes de prêts à un faible taux d'intérêt. Nous effectuons des vérifications énergétiques des maisons gratuitement... nous avons participé au programme R2000 et nous faisons la promotion de nouveaux logements écoénergétiques de bonne qualité... je suis toujours étonné du peu d'intérêt que manifeste le propriétaire-occupant pour économiser de l'énergie et réduire ses coûts. "* **- George Dashner, Énergie NB**

Le troisième point concerne les problèmes causés par les travaux de réparation dans l'économie souterraine, surtout les ménages âgés qui sont exploités par des entrepreneurs malhonnêtes. Un grand nombre de citoyens aînés ont été victimes de l'économie souterraine et de la mauvaise qualité des travaux effectués par des gens de métier non inscrits. L'ACHNB craint que les participants à l'économie souterraine minent le mieux-être financier et la bonne image de l'industrie de la construction. Il faut s'assurer que les gens bénéficient d'une certaine forme de sécurité et de tranquillité d'esprit lorsqu'ils embauchent un entrepreneur. Le programme pilote en cours en Nouvelle-Écosse pourrait être adopté. La discussion se termine par une intervention de l'ACHNB. Celle-ci aimerait qu'un suivi soit effectué auprès de la Fédération des citoyens aînés afin d'étudier la possibilité d'adopter un programme semblable au Nouveau-Brunswick. Si ce programme était mis sur pied, des réparations de qualité seraient effectuées aux maisons des ménages âgés à un prix abordable, ce qui leur permettrait de demeurer plus longtemps dans leurs maisons.

Impact sur la Politique d'aide sociale:

Une discussion portant sur les moyens d'économiser en vue d'accéder à une propriété a permis de conclure que la plupart des bénéficiaires de l'aide sociale ont peu de ressources financières sinon aucune à la fin du mois pour économiser en vue d'accéder à une propriété. Même si les règlements de l'aide sociale étaient plus souples pour permettre aux bénéficiaires de l'aide sociale de partager un logement, ce qui n'est pas le cas actuellement, les prestations sont peu élevées et les autres dépenses que doivent payer les ménages laisseraient très peu d'économies sinon aucune.

Janet Thomas de Développement des Ressources Humaines du Nouveau-Brunswick a souligné que la politique fait l'objet d'une révision, que la question est toujours un " sujet d'actualité " et que tous les ministres ont toujours voulu apporter des améliorations. Selon Pauline Michaud du Conseil du Premier ministre sur la condition des personnes handicapées, la politique n'est pas parfaite et, dans certains cas, le ministère pèche par excès de prudence pour éviter les fraudes. Ce milieu préventif et restrictif aurait pour effet de pénaliser financièrement certains bénéficiaires de l'aide sociale qui ont besoin d'un aide-familial résidant (comme une personne qui a une incapacité intellectuelle). Ceux-ci auraient plus de difficulté à trouver un logement locatif qui leur convient ou d'accéder à une propriété. À la fin de la discussion, tous sont d'accord pour dire que la question de l'aide sociale est complexe et qu'elle déborde du mandat de la Table ronde.

Participation à la mise de fonds et fonds en fiducie du logement:

Cette discussion a été dirigée principalement par David Jory du Comité du concept de logement avec participation à la mise de fonds. Le comité a déjà effectué une consultation et présenté des recommandations à la Ministre. La principale recommandation visait la création d'un fonds en fiducie du logement. Une étude sur la mise en œuvre de cette fiducie est en cours grâce à des fonds de Solutions maison. On espère que des dons de terrains, de fonds et autres seront versés à un fonds en fiducie qui pourrait alors servir à aider les gens ayant besoin d'un logement.

Le fonds en fiducie du logement pourrait être une source de mise de fonds pour ceux qui ne sont pas en mesure d'économiser le montant requis. Ainsi, plusieurs membres de groupes marginalisés qui versent déjà l'équivalent de paiements hypothécaires mensuels sous forme de loyer pourraient accéder à une propriété.

" ... l'accession à la propriété est une partie de la solution, mais elle est... uniquement une composante de base d'une situation plus générale... les gens qui contribueraient à la fiducie du logement ne s'attendraient pas en fait à en tirer profit ... ceux qui veulent contribuer au logement abordable pour différentes personnes pour différentes raisons pourraient le faire... " **- David Jory, Comité du concept de logement avec participation à la mise de fonds**

Les répondants et les participants ont appuyé, de façon générale, le concept mais ils ont besoin de plus d'information sur sa mise en œuvre. Des questions ont été posées sur l'impact possible du concept sur le régime fiscal et sur les " mécanismes " potentiels d'attribution des fonds de la fiducie et les décisions prises quant à leur utilisation. De nombreux participants ont demandé plus d'information. Il a été convenu que le comité fera parvenir à tous les participants un résumé ou un compte rendu du projet.

Centre d'information sur l'accession à la propriété:

Au cours des discussions sur cette question, les participants ont indiqué qu'il existe beaucoup d'information sur l'accession à la propriété disponible de nombreux partenaires. Elles ont aussi déterminé que tous ne comprennent pas les processus suivants : achat d'une maison, entretien d'une maison, moyen de prévoir au budget d'entretien, les réparations et les taxes, et embauche d'un entrepreneur pour effectuer les travaux. D'autres préoccupations ont été soulevées concernant l'information non directement liée à l'établissement d'un centre d'accession à la propriété mais qui pourrait être disponible par l'entremise d'un tel centre. On a considéré qu'il est très important que soit disponible de l'information concernant l'efficacité énergétique, les saisies hypothécaires, le syndrome " pas dans ma cour ", d'autres choix de logement et autres.

"Une campagne de sensibilisation (sur les coûts d'accession à une propriété) coordonnée avec les partenaires de l'industrie et destinée aux locataires d'appartements pourrait peut-être s'avérer avantageuse... je pense qu'il s'agit d'une des suggestions les plus positives (centre d'accession à la propriété) qui est ressortie cet après-midi. " **- Katherine Connors, Association des agents d'immeubles du Nouveau-Brunswick**

Il a aussi été déterminé que certaines personnes pourraient bénéficier d'une formation et d'une orientation de base concernant le fait d'être propriétaire et de s'occuper d'une maison. Plus particulièrement, les représentants de Skigin-Elnoog Housing Corporation ont partagé leur expérience et ont expliqué comment ils ont pu orienter avec beaucoup de succès les familles pour l'accession et la gestion de leur maison. Ils ont aussi mentionné les coûts de fonctionnement liés à la prestation de ce service.

Concernant un point connexe, de nombreux participants ont souligné la valeur de la sensibilisation aux possibilités d'accession à la propriété, et de la formation et de l'éducation des gens **avant** qu'ils deviennent propriétaires-occupants afin de les aider à mieux comprendre leurs choix et leurs responsabilités avant de prendre la décision. Cela créé moins de problèmes à long terme.

" Nous examinons des programmes d'éducation qui augmenteraient l'estime de soi et la sensibilisation... beaucoup de nos locataires ne savent même pas qu'ils pourraient devenir propriétaires, donc ils n'ont jamais envisagé cette possibilité. " **- Narinder Singh, Saint John Non-Profit Housing Inc.**

"Un important secteur que nous avons commenté en réponse au document de travail était celui de réduire l'écart entre les logements locatifs et l'accession à la propriété en offrant des possibilités de formation, en travaillant avec les gens afin de les aider à se préparer à accéder à une propriété. " **- Mike Cahill, Atlantic People's Housing Ltd.**

Plusieurs conférenciers ont indiqué qu'il existe une énorme différence entre le fait d'offrir des programmes de formation et d'information à ceux qui veulent s'en prévaloir et le fait " d'orienter " les " clients ", selon l'approche de gestion des cas appliquée aux bénéficiaires de l'aide sociale. L'orientation ne peut pas être obligatoire quand on parle d'accession à la propriété parce que c'est une question qui touche le marché. Toutefois, il est possible de fournir de l'information aux gens.

Le ministère des Ressources naturelles et de l'Énergie a indiqué qu'il envisageait de créer une ligne sans frais 1 800 pour répondre aux demandes de renseignements concernant l'efficacité énergétique et que cette initiative pourrait peut-être être élargie si d'autres partenaires se montraient intéressés.

Tous sont d'avis que le besoin d'un centre d'accession à la propriété existe et qu'un tel centre suscite de l'intérêt. On ne peut toutefois s'entendre pour dire quelles seraient les fonctions d'un tel centre, qui serait chargé de le mettre sur pied et de le doter d'un personnel et quel serait le type de centre (par exemple un ou plusieurs endroits, une ligne téléphonique 1 800, un site Web, ou une combinaison de ces possibilités).

Le principal avantage perçu d'un centre d'accession à la propriété est que les ménages qui envisagent d'accéder à une propriété pourraient recevoir de l'information et des conseils impartiaux sur les étapes à suivre et sur les coûts liés à l'accession à la propriété. Le nombre de ménages accédant à une propriété pourrait ainsi être accru. Les propriétaires-occupants actuels qui ont des problèmes financiers ou qui ont des questions concernant les travaux de réparation pourraient bénéficier des compétences et de l'information qui seraient offertes. Cela pourrait aider certains propriétaires à accéder à la propriété parce qu'ils pourraient obtenir l'aide appropriée.

V. Résumé et prochaines étapes

"Tous semblent d'avis qu'il incombe à chacun de fournir des possibilités raisonnables pour permettre aux particuliers d'effectuer la transition vers une plus grande autonomie et d'aider ceux dans le besoin à améliorer leur situation de logement ... il existe un autre aspect très important de ces discussions qui, même s'il n'est pas particulièrement tangible, vaut son pesant d'or. L'information que nous avons partagée, le dialogue entretenu à la table et ailleurs, et la sensibilisation qui a été réalisée ici aujourd'hui auront un impact considérable sur nos actions et nos partenariats futurs. " **- Ann Breault,** mot de clôture aux participants à la Table ronde

À cet égard, la Table ronde de la Ministre a été une réussite. Bien que certains secteurs (surtout ceux des municipalités et des institutions financières) n'aient pas participé à la Table ronde, un dialogue important a été entamé. Les intervenants représentant différents intérêts de l'habitation y ont pris part. Des commentaires écrits au document de travail ont été reçus. D'autres suggestions, à part celles fournies dans le document de travail, ont été formulées. De nombreux partenaires se sont engagés à agir et à fournir des ressources pour plusieurs projets décrits dans la partie du présent rapport intitulé **: Résumé des discussions de la Table ronde sur les sujets présentés**. Fait encore plus important, les premières étapes en vue de solutions à l'accession à une propriété abordable ont été franchies.

Les partenaires de l'habitation, y compris le gouvernement provincial, doivent maintenant entreprendre les prochaines étapes afin de rendre l'accession à la propriété possible pour un plus grand nombre de ménages au Nouveau-Brunswick. Ils ont été invités à respecter leur engagement à créer des possibilités de logement abordables.

VI. Participants à la Table ronde :

Mike Cahill
Atlantic Peoples' Housing Ltd.
123, rue de Halifax
C.P. 750
Moncton (N.-B.) E1C 8N5
Téléphone : (506) 858-6031
Télécopieur : (506) 858-6375

Personnel de soutien :
Ken McPhee

Pat Mulcahy, directeur général
Société de garantie des maisons neuves de l'Atlantique
1405, route de Bedford
Bedford (Nouvelle-Écosse) B4A 3C5
Télécopieur : (902) 835-9908

Joan Dalrymple, directrice générale
Société canadienne d'hypothèques et de logement
Atlantic Business Centre
Centre commercial Halifax
Tour 1, bureau 300
C. P. 9315, succ. A
Halifax (Nouvelle-Écosse) B3K 5W9
Téléphone : (902) 426-3530
Télécopieur : (902) 426-9991

Personnel de soutien :
Gary Glauser
Société canadienne d'hypothèques et de logement
C.P. 158
Fredericton (Nouveau-Brunswick)
E3B 5R2
Téléphone : (506) 452-3818

David Jory, président de l'ANBIC
Comité du concept de logement avec participation à la mise de fonds au N.-B.
86, rue York
Fredericton (N.-B.) E3B 3N5
Téléphone : (506) 458-8866
Télécopieur : (506) 452-9791

Personnel de soutien :
Lorraine Silliphant, directrice générale de l'Association du Nouveau-Brunswick pour l'intégration communautaire,
Comité du concept de logement avec participation à la mise de fonds au Nouveau-Brunswick

Larry Estabrooks
Home Life/Moncton Realty
50, promenade Baffin
Moncton (N.-B.) E1A 5P1
Téléphone : (506) 857-3244
Télécopieur : (506) 857-1326

M. Gerald Disher, président
N.B. Manufactured Housing Association
a/s de Disher Enterprises Ltd.
R.R. 4
St. Stephen (N.-B.) E3L 2Y2
Télécopieur : (506) 466-6081

Personnel de soutien :
Don Lagacy, directeur général
N.B. Manufactured Housing Association
43, chemin Keating
Saint-Jean (N.-B.) E2M 7P6
Téléphone : (506) 657-8692
Télécopieur : (506) 657-8789

Lynn Merrithew-Boone
Conseil consultatif sur la condition de la femme du Nouveau-Brunswick
770, rue Main, 8e étage
Moncton (N.-B.) E1C 1E7
Téléphone : (506) 856-3252
Télécopieur : (506) 856-3258

Personnel de soutien :
Noëlla Richard

Bob McLaughlin
Association canadienne des constructeurs d'habitation
6, cour Country
Quispamsis (N.-B.) E2E 4S3
Téléphone : (506) 847-9713
Télécopieur : (506) 849-8850

Personnel de soutien :
Andy McLeod, directeur général
Association des constructeurs d'habitation du Nouveau-Brunswick
440, chemin Wilsey, bureau 206
Fredericton (N.-B.) E3G 7G5
Téléphone : (506) 459-7219
Télécopieur : (506) 450-4924

Association du logement sans but lucratif du Nouveau-Brunswick
a/s de Kit Hickey
Housing Alternatives
C.P. 595, succ. A
Fredericton (N.-B.) E3B 5A6
Téléphone : (506) 632-9393
Télécopieur : (506) 632-1785

Personnel de soutien :
Judy Loukes
a/s de Fredericton Non-Profit Housing Inc.
Case postale 130
Fredericton (N.-B.) E3B 4Y7
Téléphone : (506) 452-8175

Katherine Connors, présidente
Association des agents d'immeubles du Nouveau-Brunswick
358, rue King, bureau 301
Fredericton (N.-B.) E3B 1E3
Téléphone : (506) 459-8055
Télécopieur : (506) 459-8057

Personnel de soutien :
Louise Mazerall

Pauline Michaud
Conseil du Premier ministre sur la condition des personnes handicapées
440, rue King, bureau 648
Fredericton (N.-B.) E3B 5H8
Téléphone : (506) 444-3000
Télécopieur : (506) 444-3001

Narinder Singh, directeur général
Saint John Non-Profit Housing Inc.
39, rue Charlotte
Saint-Jean (N.-B.) E2L 2H3
Téléphone : (506) 658-2933
Télécopieur : (506) 649-6079

Philip Fraser, président
Conseil d'administration
Skigin-Elnoog Housing Corporation
121, rue Cliffe
Fredericton (N.-B.) E3A 2T1
Téléphone : (506) 459-7161
Télécopieur : (506) 459-1289

Personnel de soutien :
Gary Gould, directeur général
Skigin-Elnoog Housing Inc.
121, rue Cliffe
Fredericton (N.-B.) E3A 2T1
Téléphone : (506) 459-7161
Télécopieur : (506) 459-1289

Betty Powell
Fédération des citoyens aînés du
Nouveau-Brunswick
236, rue St. George, bureau 100E
Moncton (N.-B.) E1C 1W1
Téléphone : (506) 857-8242
Télécopieur : (506) 857-0315

George Dashner
Énergie NB
515, rue King
C.P. 2000
Fredericton (N.-B.) E3B 4X1
Téléphone : (506) 458-4444
Télécopieur : (506) 458-4000

Janet Thomas
Développement des ressources humaines
C.P. 6000
Fredericton (N.-B.) E3B 5H1
Téléphone : (506) 453-3380
Télécopieur : (506) 453-2164

Joy Haines-Bacon, directrice générale et
Direction du soutien des programmes
Ministère de la Santé et des Services
communautaires
C.P. 6000
Fredericton (N.-B.) E3B 5H1
Téléphone : (506) 444-4725
Télécopieur : (506) 453-2082

George McAllister
Ministère des Finances
C.P. 6000
Fredericton (N.-B.) E3B 5H1
Téléphone : (506) 453-6920
Télécopieur : (506) 453-2281

Réjean Thibodeau
Ministère des Ressources naturelles et de
l'Énergie
C.P. 6000
Fredericton (N.-B.) E3B 5H1
Téléphone : (506) 453-2206
Télécopieur : (506) 457-4881

VII. Liste des mémoires écrits

Réponses reçues par écrit des intervenants suivants :

Agence de promotion économique du Canada atlantique
Alternative Residences Alternatives Inc. (Moncton)
Association des agents d'immeubles du Nouveau-Brunswick
Association des constructeurs d'habitation du Nouveau-Brunswick
Association du logement sans but lucratif du Nouveau-Brunswick
Atlantic People's Housing Ltd.
BME Construction Ltée
Comité du concept de logement avec participation à la mise de fonds au Nouveau-Brunswick
Commission du district d'aménagement rural (Fredericton)
Conseil consultatif sur la condition de la femme du Nouveau-Brunswick
Conseil du Premier ministre sur la condition des personnes handicapées
Greater Moncton Real Estate Board
Habitat for Humanity (Moncton) / St. James Court Inc.
La Société d'habitation de St-Antoine Inc.
Larry Estabrooks, Home Life/Moncton Realty
Manufacturing Housing Association of New Brunswick
Ministère de la Justice du Nouveau-Brunswick
Ministère des Ressources naturelles et de l'Énergie du Nouveau-Brunswick
Ministère du Développement des ressources humaines du Nouveau-Brunswick
Municipalités et Habitation, bureau régional d'Edmundston
Municipalités et Habitation, bureau régional de Moncton
Municipalités et Habitation, Direction de la planification de l'utilisation des terres
NB Anti-Poverty Association
Real Estate Board of the Fredericton Area, Inc.
Saint John Non-Profit Housing Inc.
Skigin-Elnoog Housing Corporation
Société canadienne d'hypothèques et de logement (Halifax)
Société de garantie des maisons neuves de l'Atlantique (Halifax)
Village de Saint-François